


NOUVEAU: UN BAIL SUR MESURE pour les étudiants "koteurs"

 Le ministre Pierre-Yves Dermagne (PS) présente sa grande réforme du logement

Vous n'êtes ministre que depuis quatre mois. Et déjà, après votre grande réforme de la gouvernance, vous vous attaquez au logement ?

"Nous sommes en train de faire aboutir une grande réforme du code wallon du logement, qui porte sur le logement public, le logement privé, la création d'un fonds d'investissement et la refonte du fonds de garantie locative. Le logement privé a été régionalisé suite à la 6^e réforme de l'État. On a voulu s'en saisir pleinement en apportant des réponses concrètes à des problèmes spécifiques, comme le logement étudiant."

Comment allez-vous vous y prendre ?

"Avec la création d'un bail spécifique pour les étudiants. Le dispositif est souple et tient compte du rythme de la vie estudiantine. Nous espérons qu'il soit d'application pour la prochaine rentrée, en septembre. Aujourd'hui, il n'y a pas de règles spécifiques pour le bail étudiant. Pourtant, c'est un secteur où le rapport de forces est déséquilibré entre l'étudiant et le propriétaire de kot. L'application des nouvelles règles sera automatique dès lors que le logement est loué par un étudiant, tant du supérieur (haute école, université, doctorat), que du secondaire, pour l'accomplissement de ses études."

Concrètement, qu'est-ce qui va changer ?

"On prévoit une durée de bail égale ou inférieure à un an. Donc, 12 mois a priori, mais avec la possibilité que ce soit 10 mois. Cela peut se négocier entre proprié-

res et locataires. Surtout, on facilite la sortie du bien. Notre législation permettra la sortie locative anticipée sans motif. Aujourd'hui, pour rompre un bail, il faut des motifs précis et limités."

Et avec votre réforme ?

"Il y aura deux possibilités. Soit l'étudiant met fin au bail sans motif : il doit payer trois mois de loyer au propriétaire, avec un préavis de deux mois. On met cette indemnité en place car on veut garder à l'œil l'équilibre financier des petits propriétaires. Car dans les faits, avec un logement non-loué en janvier, ils ont 70 % de chance que le logement ne soit pas loué jusque fin août. Le texte se base sur une demande forte des fédérations étudiantes (Fef, Unecof). Ils demandaient une définition claire de la notion de "bail étudiant". Mais on a voulu aussi trouver un juste équilibre avec les propriétaires. L'objectif n'est pas que les bailleurs ne mettent plus leurs biens en location et que ce soit un frein à la location de kots. On a négocié également avec le syndicat national des propriétaires (Upsi)."

Et le deuxième cas de figure ?

"Dans le second cas, l'étudiant ne doit payer aucune indemnité. Il doit alors prouver qu'il abandonne ses études ou que son inscription lui a été refusée. Comme par exemple, si les parents ou l'étudiant signent le contrat de bail mais qu'il se voit refuser l'inscription, par exemple un ingénieur civil qui rate l'examen d'entrée."

Et pour les séjours à l'étranger ?

"On va faciliter la sous-location. Exemple : les étudiants qui partent en Erasmus six mois mais ont un bail d'un an. On a créé une présomption du propriétaire. Aujourd'hui, il faut un accord préalable et écrit du propriétaire. Car sinon, le locataire qui a signé le bail au départ est responsable des détériorations en son absence. Demain, les propriétaires devront se manifester eux-mêmes et dire qu'ils refusent la sous-location."

Les étudiants sont défavorisés dans le système actuel ?

"Oui, car il y a un déséquilibre de l'offre. Il y a 20.000 kots en Région wallonne, alors qu'on a 24.000 étudiants demandeurs. De plus, la majorité des kots appartient au secteur privé, davantage qu'aux universités. On sait qu'en fonction des circonstances de la vie estudiantine, seconde session ou choix des études en dernière minute, des parents et des étudiants se trouvent dans des situations difficiles. Le rapport de force leur est alors défavorable. Ils sont donc amenés à prendre ce qu'il reste sur le marché, dans de mauvaises conditions. C'est un frein aux études. D'autant que le prix des kots tend à augmenter."

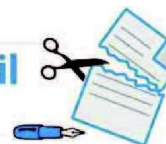
Comment améliorer l'état général des kots ?

"Le gouvernement va créer et fixer les conditions d'accès à un label logement étudiant de qualité. Le but à terme est que les bonnes pratiques se généralisent. Cela sera un mètre étalon du prix des loyers. Notre grille indicative de prix, pour tous types de logement, est d'ailleurs en cours d'élaboration".

Adrien de Marneffe

La nouvelle règle**L'étudiant met fin à son bail**

Durée du bail 1 an



- ◆ Il abandonne ses études **Aucune indemnité à payer**
- ◆ Son inscription est refusée **à payer**
- ◆ Il ne fournit aucun motif **3 mois d'indemnité à payer et 2 mois de préavis**
- ◆ Sous-location ou **Autorisé par défaut : c'est au propriétaire de se manifester en cas de refus**
- ◆ Séjour Erasmus

Loyer mensuel moyen

(charges comprises)

BRUXELLES**LOUVAIN-LA-NEUVE**

* Pour les loyers les plus bas : en moyenne 250€ + 85 € de charges
Sous réserve de conditions d'accès : 1ère inscription à l'UCL, éloignement du domicile et obtention de la réduction

NAMUR

Sur 10 mois

GEMBOLOUX

chez l'habitant

210€ max. Loyer adapté selon les revenus

LIÈGE

Selon les revenus des parents

kot privé

kot universitaire



WALLONIE

20.000 kots disponibles pour

24.000 demandes

IPM GRAPHICS

37 millions pour les logements sociaux

L'un des volets de la réforme du logement de Pierre-Yves Dermagne (PS) concerne la lutte contre les logements inoccupés dans le privé. "Nos nouvelles dispositions nous permettront d'avoir des mesures beaucoup plus fermes à l'encontre de propriétaires privés qui refusent, par nonchalance ou spéculation, de mettre leur logement en location", explique Pierre-Yves Dermagne. "On a

créé une infraction d'inoccupation. Cela permettra d'infliger des amendes aux propriétaires de logements inoccupés. Un pouvoir public pourra aussi dire : On prend le logement, on fait les travaux nécessaires et on le remet sur le marché locatif. Ils pourront le récupérer quand leur investissement aura été remboursé par les loyers perçus."

La réforme vise aussi à la création d'un Fonds d'investissement pour construire des logements sociaux. "L'idée de base, c'est un droit de tirage par commune, pour créer de la prévisibilité et de la souplesse dans le financement des projets", précise le ministre. "Le budget sera de 36,8 millions d'euros par an, sur 6 ans, pour le Fonds d'investissement, auquel on ajoute une somme de 80 millions pour

l'encours (les travaux déjà engagés par les communes), répartis sur 2017 et 2018. Le mode de financement sera souple, car les communes pourront répartir les subventions comme elles l'entendent."

AdM

La fin de garantie locative à la banque

Le ministre Dermagne travaille sur une refonte du Fonds de garantie locative. *"Nous voulons que pour chaque garantie locative, fixée récemment à deux mois de loyer maximum, soit obligatoirement constituée via ce fonds régional."*

En bref, la réforme du ministre prévoit que, dès qu'un propriétaire réclamera une caution, il sera obligé de passer

par le Fonds de garantie locative et ne pourra plus la bloquer sur un compte privé. On ne passera donc plus par la banque de son choix pour la garantie locative. Une banque sera sélectionnée suivant un appel d'offres pour prendre en charge l'ensemble des garanties du Fonds.

Ce système a pour objectif d'éviter la discrimination vis-

à-vis de locataires aux moyens limités et qui obtiennent une garantie locative via un prêt du CPAS. *"Ce système ne fonctionne pas car certains bailleurs discriminent et stigmatisent. Ils ne veulent pas de l'intervention d'un CPAS ou d'un candidat soutenu par le CPAS, reprend le Ministre. Et les organismes bancaires qui offrent ce service le font avec*

des frais d'ouverture de dossier prohibitif. Avec le nouveau système, les frais de gestion seront mutualisés. Et surtout, comme la garantie sera systématiquement constituée par le Fonds, le bailleur n'aura plus connaissance de l'intervention éventuelle du CPAS."

UN RÉGIME SPÉCIFIQUE DANS LA CAPITALE

▣ Le plan Logement accorde une attention particulière à la colocation et au logement

► La colocation est plus que jamais un mode d'habitat qui se développe et qui est amené à encore se développer à l'avenir, en particulier dans une grande ville-région comme Bruxelles.

Ce mode d'habitat n'était pas encore réglementé, mais c'est désormais chose faite, puisque le plan Logement, à l'initiative de la ministre bruxelloise du Logement Céline Fremault (CDH), prévoit un cadre spécifique pour la colocation et le logement étudiant.

Cette réforme, adoptée par le gouvernement bruxellois en juillet 2016, permet de mieux coller aux spécificités bruxelloises et aura un impact majeur sur des milliers de Bruxellois, qu'ils

soient locataires ou propriétaires.

La régionalisation du bail prévoit ainsi un régime juridique spécifique pour le logement étudiant. Dorénavant, le bail étudiant sera conclu pour une durée de maximum 12 mois, ce qui permettra aux étudiants Erasmus de s'inscrire dans des baux de moindre durée. Mais si l'étudiant souhaite renouveler le bail, il pourra le faire par période d'un an. Ce nouveau régime permet ainsi un équilibre dans les relations avec le bailleur et favorise une stabilité de l'étudiant dans son logement.

Une autre particularité réside dans la possibilité de résilier le

bail jusqu'à un mois avant son entrée dans les lieux, moyennant le paiement d'une indemnité d'un mois de loyer. On pense ici au cas d'un étudiant ayant échoué un examen d'entrée ou une seconde session et qui doit changer d'option.

ENFIN, UNE DES MESURES proposées dans le cadre du plan Logement est le label logement étudiant qui offre aux étudiants un gage de qualité concernant le logement loué (salubrité, insonorisation, wifi, proximité des lieux de la vie étudiante) tout en garantissant au bailleur l'intérêt de louer à un étudiant.

Arnaud Farr